

DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LIBERTÉS FONDAMENTALES.

- L'objet de cette conférence est +tôt de dresser un tableau des textes et des décis° impttes pr cerner le dt de prop^T ds sn ensemble.
- Textes essentiels qui constituent les sources du dt de prop^T :
 - DDHC → la prop^T est considérée cō une des prérogatives (**art. 2 DDHC**) de tte associa° pol → dt de prop^T = dt naturel et imprescriptible. **Art. 17 DDHC** : « *le dt de prop^T est un dt inviolable et sacré* ».
 - **Art. 544 c.civ** : « *la prop^T est le dt de jouir et de disposer des choses de la manière la + absolue...* ».
 - **CC, 16 janvier 1982** : le CC fait du dt de prop^T un dt à V C^L.
 - **CEDH → art. 1^{er} du protocole additionnel n°1** : « *tte pers physique ou morale a dt au respect de ses B. nul ne peut ê pv de sa prop^T que pr cause d'utilité pub^K et ds les cond° prévues / la loi et les pp g^{aux} du dt internat* (→ consécration du pp).
Les dispo° précédentes ne portent pas atteinte au dt que possèdent les états de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pr rgter l'usage des B conformément à l'î g^{al} ou pr assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou amendes » (→ restric° au dt de prop^T qui rstent d'une rg^t°).

I- LE PRINCIPE : LE RESPECT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

- La consécration du pp se mesure en 2 tps : elle touche d'abord au dt lui-même → cmt se conçoit l'atteinte au dt de prop^T. Elle touche ensuite à l'étendue du dt au respect des B qt à l'étendue de la notion du mot B.

A- L'ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

- Elle suit une sorte de gradation.
- La CEDH ds ses arrêts mentionne d'abord la notion d'atteinte à la substance même du dt de prop^T. Puis la cour utilise la formule de « déni d'accès au dt de prop^T » et la formule « perte de la maîtrise de sn B ».
- Puis gradation plus forte, la cour parle de priva°, destruc° du dt de prop^T.
 - 1) L'atteinte à la substance du droit de propriété.**
- **Arrêt Sprorong c/ Suède, CEDH, 23 septembre 1982** : les requérants étaient co-prop^R indivis d'1 terrain occupé /immeuble. Durant l'année 1956, le gvt va accorder à la municipalité ou est installé l'immeuble des S un permis d'exproprier doublé d'une interdic° de construire qui va concerner une zone étendue → 160 immeubles. L'obj^F de la municipalité est de construire un viaduc et un parc de stationnement d'où ce nb d'expropriation. Une loi s/l'expropria° régit la situa° → la loi prévoit un délai de 5 ans pr fixer / voie j^R une indemnisa°. Si au bout de 5 ans, rien n'est fait, le permis d'exproprier devient caduc. En l'espèce, le délai de 5 ans n'est pas respecté. Mais il suffit alr pr le gvt de proroger le permis d'exproprier. Le gvt proroge +sieurs, jsq'en 1979. En 1979, la municipalité annule le permis car la pol a changé et il n'est plus Q° ni de construire un viaduc ni un parc de stationnement. Les requérants saisissent la CEDH et prétendant qu'il y a eu viola° de l'art. 1 du protocole n° 1. De permis avait rster : l'impossibilité de vendre leurs B, impossi^T de constituer une hyp^K s/ le B et interdic° d'édifier tte construc° nvelle. La cour va reconnaître ds cette affaire que les permis d'exproprier laissent jⁱ intacts les dts des intéressés s/ leur B. Le dt de prop^T n'a pas disparu ms il a perdu de sa substance. Le dt de prop^T des requérants

devenait ainsi précaire et révocable.

● **CEDH, 3 avril 1996, arrêt Phocas c/ France** → pdt très lgtps l'interdic° de construire et l'expropria° n'ont pas été mis en œuvre → le prop^R reste j^t titulaire de sn dt ms atteinte à la substance puisque le dt devient indisponible.

2) Le déni d'accès aux biens et la perte de la maîtrise des biens.

● **Affaire Loizidou c/ Turquie, CEDH, 18 décembre 1996** : une ressortissante chypriote possédait des terrains ds le nord de la Chypre. Or cette zone géo^K a été occupée /les troupes turques qui ont empêché à plusieurs reprises Mme L d'accéder à sa prop^T. Le contrôle de l'armée turque s/ la zone, entraîne la resp^T de la Turquie. Ce contrôle a entraîné une viola° continue de l'art. 1 du protocole n°1 en ce que les habitants du nord de la Chypre se st vu refuser l'accès à leurs B, la maîtrise, l'usage et la jouissance ainsi que tte réparation de l'ingérence ds leur dt de prop^T. La Cour constate que Mme L est demeurée prop^R légale du B ms elle a perdu la maîtrise de ses B et dc déni d'accès continu à ses B qui résulte de la perte de la maîtrise du B. Le gvt Turquie justifiait sa posi° /sa pol de relogement des réfugiés Turques.

● **Affaire Loizidou c/ Turquie, CEDH, 28 juillet 1998** : s/ le dt de Mme L à indemnisation. La cour énonce que l'ingérence est injustifiée et la Turquie doit une indemnisa°. La Cour alloue une sô en procédant à une évalua° en équité. Le mt est fixé en prenant compte de l'angoisse et des sentiments d'impuissance et frustration que la requérante a éprouvé.

● On retrouve parfois ces formulations en dt interne sans que les art. de la CEDH soit visée → **c.cass, 1^{ère} chbre civ, 28 novembre 2006**. Ds cette décis°, des gens du voyage avaient installé leurs caravanes s/ un terrain appartenant au dpt du Val-de-Marne. Le maire de la commune en Q° va prendre 2 arrêtés, visant à établir 2 interdic° pr des impératifs de santé et de salubrité pub^K → interdic° d'accès à ces terrains aux véhicules à 4 roues. Le maire fait installer des barrières, coupe l'eau et l'électricité et fait empêcher les camions poubelles d'évacuer les déchets. Le dpt va immédiatement faire une ac° en référé pr dire qu'il a un libre accès sa prop^T → le juge des référés donne raison ainsi que la CA et la c.cass : « attendu que le libre accès à sa prop^T constitue un accessoire du dt de prop^T, dt fdtal à V C^L » ». Cette formule soit ê mise en // ac le déni d'accès aux B de la CEDH → même raisonnement. On peut ê sceptique qd à la formule de l'accessoire du dt de prop^T car le libre accès fait partie du dt de prop^T.

3) Privation totale de propriété et destruction.

● **CEDH, affaire Motais de Narbonne c/ France, 2 juillet 2002** : concerne une expropriation des requérants. Ici, l'expropriation a lieu. L'obj^F de l'expropriation en vue de la C° d'une réserve foncière en vue de dvper l'habitat s^{al}. 19 ans plus tard → il y a tjs une réserve foncière ms aucun habitat s^{al}. Les requérants se plaignent d'une atteinte à leur B → pv° totale de leur dt de prop^T en viola° de l'art. 1 du protocole n°1. La subtilité est fondée s/ la plus value des terrains ayant fait l'objet de l'expropria°. C'est la pv° des fortes plus-values foncières qui résultait de l'expropria° dont les requérants n'ont pu bénéficier qui emporte viola° du dt de prop^T.

● **CEDH, affaire Akdivar et al/ c/ Turquie, 16 septembre 1996** : depuis 1985, des troubles faisaient rage e/ les forces de sécu^T Turques et les mb du PKK dont il a rsté la destruc° d'un certain nb de villages. La Cour va retenir la resp^T des forces de sécu^T → ingérence ds le dt de prop^T et viola° de l'**art. 1 protocole n°1 combinée ac l'art. 8 CEDH**.

☛☛ Il faut savoir expliquer les viola° combinées de 2 dispo°.

B- SIGNIFICATION DU MOT BIEN.

- La notion de B est très large.
- Le mot B ne se limite pas au logement, à l'immeuble, au terrain → il ne se limite pas aux B corpo^L. La CEDH l'a étendu à ts les B qui constituent une V active patrimoniale.
- *Arrêt Van Der Marle et al, CEDH, 22 juin 1986* : « grâce à leur W, les intéressés avaient réussi à constituer une cltèle ; revêtant à bcp d'égard le carac^R d'1 dt pv. Elle s'analysait en une V patrimoniale dc en un B au sens de la 1^{ère} phrase de l'art. 1^{er} du protocole n°1 ». ☛☛ Si on commence à faire rentrer la cltèle ds le dt de prop^T, pb de la libre cce ??? La cltèle est un B et on ne peut pas y porter atteinte.
- Le B peut être cette fameuse V patrimoniale ms l'extension ds les décis° de la CEDH va bcp plus loin → le B peut être un dt de créance. Le détenteur d'ac° de s^T com^L peut agir en protec° de sn B.
- On se pose aujourd'hui la Q°, s/ la faculté de vouloir faire rentrer ds le dt de prop^T, le dt à l'image s/ sn B.

1) La propriété élargie à la valeur patrimoniale.

- La décis° mêle la notion de V patrimoniale et la notion d'espérance légitime.
- *CEDH, 29 novembre 1991, arrêt Pine Valley Developments Ltd c/ Irlande* : la s^T était la requérante et avait acheté un domaine s/ lequel elle entendait réaliser un vaste pj de construc° mob^R ce pq elle s'était fondée s/ un certificat d'urbanisme positif. Ds cette affaire, les terrains ont été rendus /la suite inconstructibles /suite à l'annula° du certificat d'urbanisme. La cour dit qu'avt la décis° invalidant le certificat d'urbanisme, les requérants avaient pr le moins l'espérance légitime de pvr réaliser leur plan d'aménagement. La cour prsuit qu'il faut y voir un élt de la prop^T. L'annula° du certificat a dc porté atteinte au dt au respect de leur B. L'espérance légitime est l'espérance légitime de la part du requérant d'obtenir la jouissance effective d'un dt de prop^T.
- Bcp d'auteurs ont écrit s/ la notion d'espérance légitime. Ms la CEDH a tenté de limiter cette not° en tant que V patrimoniale.
- *CEDH, arrêt Mirailles c/ France, 23 septembre 2003* : les limites ici concernaient un promoteur immobilier qui a signé des promesses synallagmatiques de ventes ac le prop^R des B assorties de cond° suspensives d'obtenir des auto° adm^V → il ne les a pas obtenues. Le requérant se plaint d'une atteinte à ses B ayant pr csq la perte d'impttes sô d'ag. 1^{ère} lim° qui intervient au titre de la recevabilité de la requête → se peut-il concernant de telles promesses que le dt s/ ses B soit invoqué ? À partir de qd s'opère le transfert de prop^T ☛ **art. 1589 c.civ** : « la promesse de vente vaut vente » sauf tant que les cond° suspensives ne st pas réalisées → dc ici, il n'y avait pas eu transfert de prop^T. Le requérant a soutenu qu'il avait une espérance légitime de voir sn pj immo se réaliser et dc il avait un B au sens de l'art. 1^{er} du protocole. La cour relève que sa qual^T de pro^L faisait qu'il devait savoir que sn pj n'était pas viable. Enfin, la Cour ajoute que la réalisa° d'un pj immo ne peut constituer un B → pas d'espérance légitime.

2) La propriété élargie aux créances.

- La CEDH analyse les créances cō reflétant une V patrimoniale.
- *CEDH, affaire Kopecky c/ Slovaquie, 28 septembre 2004* : le père du requérant avait été condamné au pénal (prison, amende, confiscation des pièces) pr avoir détenu des pièces de collec° et ce c/^L à la rgt° en vigueur à la légis° en vigueur à

l'époque des faits (1959). / la suite, en 1992, une loi rel^V à la réhabilitation j^R, réhabilité le père qui e/ tps est décédé (ac^o du fils) → annula^o de ttes la décis^o et dc de la confisca^o et le fils réclame la restitution des pièces → créance de restitution. Une des cond^o imposée /la loi était d'établir où se trouvaient les pièces réclamées au moment de l'entrée en vigueur de la loi. Pr la j^o eur, la créance en restitution était cond^L dès le départ. Dès lors, pr la CEDH, elle a considéré qu'au moment où le requérant a introduit sa dde en restitution, sa créance ne pouvait é réputée suffisamment établie pr qu'elle soit analysée en une V patrimoniale qui rentrerait /s la protec^o de l'art. 1^{er} du protocole n^o1.

● *CEDH, Affaire Gaygusuz c/ Autriche, 16 septembre 1996* : un Turque vivait en Autriche depuis 1973. 14 ans + tard en 1987, il dde auprès de l'agence pr l'N, l'attrib^o d'une alloc^o chômage et ce conformément à une loi Autrichienne de 1977 qui régit l'assurance chô. Cette alloc^o lui est refusée car il n'avait pas la nat^T Autrichienne. Combinaison de l'art. 14 CEDH (discrimina^o e/ les autrichiens et les étrangers) et art. 1^{er} (dt à l'alloc^o chô → dt de créance → atteinte aux biens). Pas de discrimina^o justifiée /des î légitime dc viola^o des dispo^o combinées. La cour retient l'élt de fait qui rste de la durée de la situa^o analogue ??? → élt d'apprécia^o de l'art. 14 CEDH.

● *CEDH, 16 avril 2002, arrêt SA Dangeville c/ France* : viola^o de l'art. 1^{er} car la s^T souhaitait se faire rembourser de sô indûment versées à l'état au titre de la TVA → créance de restitution → dt de prop^T.

● *CEDH, 30 septembre 2003, arrêt Koua Poirrez c/ France* : le requérant ddait le bénéfice de l'alloc^o adulte handicapé qui est réservée aux nat^x → viola^o des art. 1 et 14 combinés.

● Créance et espérance légitime d'une créance : *CEDH, 20 novembre 1995, arrêt Pressos Compania Naviera SA et al/ c/ Belgique* : créance en réparation résultant d'accidents de navigation censés avoir été causés /la négligences de pilotes Belges. Droit Belge de la resp^T civ délic^L. Le dt Belge considère que les créances prennent naissance au jr de la s/venance du dom. La Cour considère que ces créances ont une V patrimoniale appelant la protec^o de l'art. 1^{er} du protocole n^o1. S/ le dt dder d'ê indemnisé → les requérants pouvaient prétendre avoir une espérance légitime de voir se concrétiser leur créance qt aux accidents en cause conformément au dt de la resp^T. Si la créance n'est pas versée, atteinte à l'art. 1^{er}, atteinte à leurs B.

● *CEDH, 14 février 2006, arrêt Le Carpentier et al/ c/ France* : cette décis^o concerne l'affaire dite « affaire du tableau d'amt ». L'affaire commence ac l'art. 87 de la loi du 12 avril 1996. Cette dispo^o a été la csq d'une interprétation jpdtielle de la c.cass qq mois auparavant. La c.cass ordonnait ce qu'on appelle la déchéance du dt aux î voir l'annula^o des prêts formés s/ la base d'un tableau d'amt qui fournirait des info^o incomplètes au candidat emprunteur (→ défaut d'info^o, c.c^o → dt d'info^o du c^R). Jsqu'à lors, il y avait une loi du 13 juillet 1979 rel^V à la protec^o et l'info^o des emprunteurs ds le domaine immo qui exigeait sans a/ précis^o que l'O comporte un tableau d'amt. Le tableau d'amt doit comporter une ventila^o précise. D'où la loi de 1996. Art. 87 de la loi de 1996 contient 2 § : ds un 1^{er} tps, il est dit que /s réserve des décis^o de j^{ice} passées en force de ch jugée, les O de prêt mentionnées ds le c.c^o et émises vt le 31 décembre 1994 st réputées régulières. Le 2^{ème} § cherche à modifier pr l'avenir le régime j^k applicable en disant pr l'avenir et en se conformant aux exigences de la c.cass que l'O de prêt doit comporter un échancier comportant certaines info^o obligatoires. /la suite, 2 arrêts de la c.cass du 20 juin 2000 se plient à la nvle loi : « la loi a eu pr seul objet de limiter pr l'avenir la portée d'une interprétation jpdtielle. La question de la déchéance du dt aux î est à la discrétion du juge. Une dde en ce sens n'est pas C^V d'un dt ». L'emprunteur détient dc un dt de créance s/ le prêteur.

Est-ce que la pv° des î est un B, un dt au sens de l'art. 1^{er}. C'est à la suite de ces 2 arrêts que la CEDH a été saisie. L'arrêt rendu / la CEDH concerne le litige ayant donné lieu à l'arrêt de la c.cass en 2000. Les requérants reprochent à la France d'avoir méconnu leur dt de prop^T en les privant / l'effet de l'art. 87 de la loi de 1996 du dt à la créance de remboursement des sô perçues / le prêteur ac le quel ils ont cté s/ la base d'une O qui ne remplit pas les exigences s/ l'inf° ➔ pv° d'un dt de créance. La CEDH dit que « les requérants bénéficient en l'espèce d'un î patrimonial qui constituait sinon une créance à l'égard de leur adversaire du moins une espérance légitime de pvr espérer le remboursement de la créance ». À partir de cette qualif°, la CEDH constate que l'art. 87 § 1 réalisait une ingérence ds l'ex^{ice} des dts des requérants constitutive d'une pv° du dt de prop^T. Elle précise ensuite que l'art. 87 § 1 a pr objet de neutraliser la jpdce de la c.cass antérieure à la loi de 1996 ds les instances en cours, et de pv les emprunteurs d'un î patrimonial qui avt sn entrée en vigueur en 1996 étaient en situa° d'espérer légitimement devenir titulaires de la créance considérée ➔ la France a violé l'art. 1^{er} du protocole n° 1 ➔ atteinte aux B.

● **CEDH, 6 octobre 2005, arrêt Draon c/ France et arrêt Maurice c/ France** : 2 couples D et M (affaire Perruche ➔ parents qui ddent la réparation du préjudice pr avoir donné naissance à des enfants handicapés) agissent pr obtenir réparation du préjudice ➔ la créance est le dt que les parents ont à obtenir réparation. Le TI de Paris, avait alloué en 1^{er} lieu une prov° s/ indemnité. Ac la loi du 4 mars 2002 (amendement anti-Perruche) le mt de l'indemnisa° a été amoindri. Qu'en était-il des instances pendantes alr qu'intervient la loi de 2002. Avt la loi de 2002, le mt de l'indemnisa° rstait du dt commun de la resp^T. Les requérantes ont saisi la CEDH s/ +sieurs fdts. Viola° de l'art. 1^{er} du protocole n°1, art. 8 CEDH (respect de la vie de famille ➔ la CEDH considère qu'il n'y a pas viola° de cet art.) et art. 6 CEDH (la cour considère que pas viola°). La cour dit qu'avt la loi litigieuse, les requérants détenaient une créance qu'ils pouvaient légitimement voir se concrétisée conformément au dt commun de la resp^T pr faute. Cette créance est dc un B au sens de l'art. 1^{er}. La loi de 2002 a entraîné une ingérence ds l'ex^{ice} des dts des requérants au respect de leur B ➔ la loi constituer une ingérence et prive les requérantes de la possi^T d'être indemnisé de l'handicap de leur enfant conformément au dt commun d'où l'indemnisa° moindre. Ce que condamne ici la cour, c'est d'avoir donner une carac^R rétroactif à la loi de 2002 pr qu'elle vienne s'appliquer à une instance en cour alr que les requérants au moment de l'instance ont l'espérance légitime de recouvrer la créance d'indemnisa°. **Voir : c.cass, 1^{ère} chbre civ, 24 janvier 2006** : la c.cass reprend à sn c^{ie} ce que dit la CEDH.

3) La propriété élargie aux actions et parts de société.

● **CEDH, 25 juillet 2002, arrêt Sovtransavto Holding c/ Ukraine** : les ac° de s^T com^L constituent un B au sens de l'art. 1^{er}. La requérante se plaignait de la perte de contrôle de l'ac^T et des B d'une s^T. Certaines décis° illégales ont été prises / le dirigeant de la s^T et la requérante a perdu le contrôle de la s^T. La requérante a agit c/ les decis° illégales du dirigeant et ses ddes ont été rejetées pr des Q° de P et n'ont pas été jugées au fds. Il en a rsté qu'elle a perdu le contrôle de la s^T. Est arguée une défaillance de l'état qui n'a pu protéger la requérante ds sn dt de prop^T. La défaillance de l'état ds l'ex^{ice} de sn contrôle s/ l'ac^T de la s^T a permis la s^T de prendre des decis° qui ont lésé sn dt de prop^T.

La cour dit que le dt au respect des B implique pr les états mb non seul^t l'obl° négative de s'abstenir de porter atteinte au dt de prop^T des pers physiques et morales ms =^t l'obl° positive qui peut entre a/ impliquer l'adoption de certaines

mesure nécessaires pr protéger ce dt. La cour estime que l'état ici a manqué à sn obl° d'assurer la jouissance effective de sn dt de prop^T. Il y a bien eu atteinte au B de la requérante.

- Ccl° : Q° qui porte s/ le dt à l'image s/ sn B. Débats à ce sujet depuis les années 2000.

Arrêt d'AP de 2004 : est-ce qu'un prop^R a un dt à l'image s/ sn B ? Le dt à l'image s/ sn B n'est pas un attribut du dt de prop^T → il n'y a pas de protec° du dt s/ l'image. Il y a obtention d'une réparation si preuve d'un trouble anormal. En 2005, 2006, la c.cass semble s'orienter vers l'idée qu'il y a trouble anormal si atteinte à la vie pv, à la tranquillité → ms ce n'est plus une atteinte à l'art. 544 c.civ ms plutôt art. 9 c.civ.

C.cass, 1^{ère} chbre civ, 7 novembre 2006 : des ouvriers prennent des clichés de l'intérieur du domicile qu'ils pdsent en j^{ice} → atteinte à la vie pv.

La Q° peut se poser de savoir, si la CEDH ne pourrait pas é saisie de cette Q° s/ les fdts combinés des art. 8 CEDH et art. 1^{er} du protocole n°1.

II- LES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ.

- **Art. 1^{er} § 2 du protocole n°1.**

- Est-ce qu'une rgt° de l'usage des B peut apporter une restriction au dt de prop^T ?

- Il faut s'intéresser à l'étendue des restrictions. 3 domaines :

1) En matière rurale.

- Dt de chasse s/ les prop^T foncière.

● **CEDH, 29 avril 1999, arrêt Chassagnoux et al/ c/ France** : la France a pris la loi du 10 juillet 1964 dite loi Verdeille. Cette loi n'est plus en vigueur aujourd'hui. Elle prévoyait l'obl° pr les petits prop^R fonciers d'adhérer aux associa° communales de chasses agréées ce qui avait pr effet d'autoriser les chasseurs de chasser s/ sn terrain. Viola° de l'art. 1^{er} du protocole n° 1 (obl° de laisser les chasseurs chasser) art. 14 CEDH (discrimina°) et art. 11 CEDH (lib^T d'assoc°). Viola° combinée de l'art. 1^{er} combinée à l'art. 14. Cette loi reflète la rgt° de l'usage des B. La cour estime qu'ici il y a viola° ce qui a conduit la France à modifier la loi. Désormais, c'est la loi du 26 juillet 2000 qui reconnaît qu'prop^R le dt de s'opposer à la chasse s/ ses terrains au nom des convictions perso^L.

- Il y a cepdt un dt de rgter l'usage des B /état.

2) En matière de filiation et de succession.

● **CEDH, 13 juin 1979, arrêt Marckx c/ Belgique** : concerne une fille ac une mère célibataire belge. Q° de savoir si la mère belge qui a eu un enfant or mariage peut lui transmettre sn patrimoine s/ l'empire du c.civ belge. À l'époque, le c.civ limite à des niveaux divers les dts de l'enfant nat^L et de sa mère célibataire. Sol° au regard de l'art. 1^{er} → la cour ici relève que l'îg^{al} peut ds certains cas conduire le légis^R à rgter l'usage des B ds le domaine des libéralités de sorte que pr la cour la restric° attaquée /la mère célibataire n'est pas en elle-même c/^R à l'art. 1^{er}.

Sol° finale au regard de l'art. 1^{er} combiné et de l'art. 14 CEDH, cō cette sol° ne vaut que pr les mères célibataires, elle mq de justifications obj^V.

3) En matière de logement.

● **CEDH, 21 février 1986, arrêt James et al/ c/ RU** : une loi en 1967 au RU qui

intéresse le bail emphytéotique → le bail de longue durée doit être d'au moins 21 ans pour bénéficier de cette loi, le loyer doit être bas, le locataire doit occuper le B depuis au moins 3 ans. Une fois qu'un tel bail est cédé, la loi permet au preneur d'obtenir la cession obligatoire de la propriété. La Cour estime qu'une privatisation de propriété opérée dans le cadre d'une politique d'ordre social, économique ou autre peut dans certaines circonstances répondre à l'utilité publique comme le veut le §2 de l'article 1^{er}. Le prix du rachat (de la cession obligatoire) ne saurait en soit être considéré comme une manière inadéquate ou disproportionnée de donner effet au titre moral des locataires occupants.

● *CEDH, 19 décembre 1989, arrêt Mellacher et al/ Autriche* → dans le même sens car la politique sociale → régulation du prix des loyers à un niveau très bas.

● *CEDH, 21 novembre 1995, arrêt Barretto c/ Portugal* législateur visant à limiter les possibilités de résiliation d'un bail → même raisonnement, protection du preneur.

● *CEDH, 28 septembre 1995, c/ Italie* : législateur visant à protéger le maintien dans les lieux des personnes âgées ayant un faible revenu.